

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

PERIZIA DI STIMA

**OGGETTO: IMMOBILE A USO RESIDENZIALE
IN MONTICELLI D'ONGINA (PIACENZA)**

PROPRIETA': AL.FA. S.r.l.

Il sottoscritto Giovanni Battista Menzani, nato a Piacenza il 03.10.1968, residente a Travo (Pc) in località Ca' del Mazzo n. 7, con studio professionale in Piacenza in Via Santa Franca n. 29, codice fiscale MNZGNN68R03G535K, ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Piacenza al numero 301 è stato incaricato in data 22.01.2008 dal Giudice delegato del Tribunale di Piacenza Dott. Giovanni Picciau di stimare - ai sensi dell'art. 172 comma 2 della Legge Fallimentare - il valore un immobile a uso residenziale sito in Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) in via Martiri della Libertà 95-107.

Proprietà: Ditta AL.FA. S.r.l., con sede in Soncino (Cremona) in Via IV Novembre n. 25, C.F. 01301180194.

Effettuato in data 04.03.2008 un sopralluogo in loco, verificata la conformità urbanistica e catastale dei beni stessi ed eseguita un'indagine sulla loro commerciabilità per l'attribuzione di un probabile valore di mercato, lo scrivente relaziona quanto segue.

1. ANALISI DELLA SITUAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina come segue:

- Fg. 20, Mapp. 209/3-25-26-27, via Martiri della Libertà, piano T-1-2, Cat. A02, Classe 2, Vani 7, Rendita Euro 415,75;
- Fg. 20, Mapp. 209/4-20-21-22, via Martiri della Libertà, piano T-1, Cat. A02, Classe 2, Vani 9, Rendita Euro 534,53;
- Fg. 20, Mapp. 209/6-15, via Martiri della Libertà, piano T, Cat. A03, Classe 2, Vani 5, Rendita Euro 185,92;

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

- Fg. 20, Mapp. 209/7, via Martiri della Libertà, piano T, Cat. C01, Classe 5, Mq. 73, Rendita Euro 1.074,49;
- Fg. 20, Mapp. 209/8, via Martiri della Libertà, piano T, Cat. A10, Classe U, Vani 1, Rendita Euro 196,25;
- Fg. 20, Mapp. 209/9, via Martiri della Libertà, piano T-2, Cat. A03, Classe 1, Vani 4, Rendita Euro 126,02;
- Fg. 20, Mapp. 209/10-39, via Martiri della Libertà, piano T-2, Cat. A03, Classe 1, Vani 4, Rendita Euro 126,02;
- Fg. 20, Mapp. 209/11-28-29, via Martiri della Libertà, piano T-2, Cat. A03, Classe 1, Vani 3,5, Rendita Euro 110,26;
- Fg. 20, Mapp. 209/12-13-14, via Martiri della Libertà, piano T-1, Cat. A03, Classe 1, Vani 5, Rendita Euro 157,52;
- Fg. 20, Mapp. 209/16, via Martiri della Libertà, piano T, Cat. A10, Classe U, Vani 1, Rendita Euro 196,25;
- Fg. 20, Mapp. 209/17, via Martiri della Libertà, piano T, Cat. A10, Classe U, Vani 1,5, Rendita Euro 294,38;
- Fg. 20, Mapp. 209/18, via Martiri della Libertà 101, piano T-1, Cat. A03, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Euro 238,60;
- Fg. 20, Mapp. 209/19, via Martiri della Libertà, piano T, Cat. C06, Classe 3, Mq. 13, Rendita Euro 30,21;
- Fg. 20, Mapp. 209/23-494/24, via Martiri della Libertà, piano T-1-2, Cat. A03, Classe 1, Vani 4,5, Rendita Euro 141,77;
- Fg. 20, Mapp. 209/32, via Martiri della Libertà, piano T, Cat. C06, Classe 3, Mq. 12, Rendita Euro 27,89;
- Fg. 20, Mapp. 209/33, via Martiri della Libertà, piano T, Cat. C06, Classe 3, Mq. 7, Rendita Euro 16,27;
- Fg. 20, Mapp. 209/34, via Martiri della Libertà 95, piano T, Cat. C06, Classe 3, Mq. 9, Rendita Euro 20,92;
- Fg. 20, Mapp. 209/35, via Martiri della Libertà 95, piano T, Cat. C06, Classe 3, Mq. 8, Rendita Euro 18,59;
- Fg. 20, Mapp. 209/36, via Vittorio Emanuele 9, piano T, Cat. C02, Classe 1, Mq. 39, Rendita Euro 102,72;

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza

cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

- Fg. 20, Mapp. 209/37, via Martiri della Libertà, piano T-2, Cat. A03, Classe 1, Vani 3,5, Rendita Euro 110,26;
- Fg. 20, Mapp. 209/38, via Martiri della Libertà, piano 1-2, Cat. A03, Classe 1, Vani 4, Rendita Euro 126,02;
- Fg. 20, Mapp. 209/30, via Martiri della Libertà 101, piano T, Cat. C02, Classe 1, Mq. 55, Rendita Euro 144,87;
- Fg. 20, Mapp. 209/31, via Martiri della Libertà 101, piano T, Cat. C06, Classe 4, Mq. 74, Rendita Euro 202,55.

Il tutto confinante in circondario a nord con via Martiri della Libertà, a est in parte ragioni al Mapp. 211 (Godi-Pagliarini o successi) e in parte ragioni ai Mapp. 629 e 337, a sud ragioni ai Mapp. 748 e 746, a ovest ragioni ai Mapp. 207 e 208.

2. ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

L'area su cui sorge il complesso immobiliare in oggetto è qualificata nella Variante Generale del 2004 del vigente P.R.G. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) come "*Zona Omogenea A0: Centro Storico di Monticelli*" (Art. 34 delle N.T.A.), che comprende gli edifici, aree e complessi insediativi costituenti il tessuto edilizio urbano del Centro Storico di Monticelli. Le caratteristiche degli edifici e le relative discipline di intervento e di uso sono definite dagli elaborati della disciplina particolareggiata del Centro Storico allegata alla presente Variante al P.R.G. vigente, di cui fa parte integrante.

Quest'ultima classifica il fabbricato in parte (il corpo edilizio principale su strada disposto su tre livelli e l'ala ovest della corte principale) nella categoria di intervento RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (ART. 13 delle N.T.A.), e la restante parte nella categoria RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 14 delle N.T.A.).

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti, ad eccezione dei casi contemplati dalle presenti norme. Non possono essere comunque

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

considerati interventi di ristrutturazione quelli che prevedono in sede di progetto edilizio la totale demolizione e ricostruzione delle unità edilizie, anche se in forme identiche a quelle preesistenti.

Il fabbricato è stato edificato senza dubbi ante 1967, ovvero con ogni probabilità verso la metà del secolo XIX.

In tempi recenti, esso è stato oggetto di interventi parziali di manutenzione straordinaria in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Denuncia di Inizio Attività** presentata presso il Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) in data **15.10.1997 (Prot. 10282 n. 99/97)**;
- **Denuncia di Inizio Attività** presentata presso il Comune stesso in data **22.04.1998**;
- **Denuncia di Inizio Attività** presentata presso il Comune stesso in data **14.10.1999**;
- **Autorizzazione Edilizia** (art. 7 Legge 25.03.1982 n. 94) di cui alla domanda presentata presso il Comune stesso in data **23.01.2001 (n. 984)**, pratica edilizia n. 05/2001 del 12.03.2001 Prot. Gen.n. 3284.

In data 11.06.2004 (Prot. 8657) la proprietà ha presentato presso il Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) un progetto generale di recupero del complesso in oggetto ai fini residenziali, di cui alla Denuncia di Inizio di Attività Edilizia n. 78/2004, a firma del tecnico incaricato Arch. Fabrizio Gagliardi.

Successivamente, tuttavia, la stessa società AL.FA. S.r.l. ha richiesto in data 28.06.2004 (Prot. 9640) l'annullamento della suddetta D.I.A. in quanto non in grado di procedere ai lavori. Per tale motivo non risultano versati gli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune stesso pari a oltre 25.000,00 Euro.

In ogni caso non è stato possibile reperire presso l'Archivio del Comune di Monticelli d'Ongina i **Certificati di Conformità Edilizia ed Agibilità** ai sensi dell'Art. 21 della L.R. n. 31 del 25.11.2002, relativa alle diverse unità immobiliari.

3. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ESISTENTE

Il complesso in oggetto è un fabbricato a uso residenziale situato nel centro storico di Monticelli d'Ongina, sulla via Martiri della Libertà, adiacente verso sud al complesso residenziale denominato "Ex De Rica".

L'accesso pedonale e carrabile all'edificio avviene dalla stessa via Martiri della Libertà.

Il complesso è costituito, in estrema sintesi, da un palazzo di tipo padronale costituito dalla successione di due corpi di fabbrica con tradizionale tipologia a corte.

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

Il corpo edilizio principale, verso est, presenta una corte aperta con un loggiato ad archi a tutto sesto in chiusura del chiostro centrale; esso è disposto su tre livelli fuori terra (piano terra - primo - secondo) per quanto concerne il lato in fregio alla via Martiri della Libertà e su due livelli solamente (piano terra - primo) per quanto riguarda i due volumi laterali.

Esso ospita al piano terra negozi e uffici sul lato verso la strada, oltre ad alcuni locali ad uso abitativo, più una serie di laboratori e magazzini nei corpi minori, oltre a numerosi alloggi al piano primo.

Non sono presenti particolari architettonici o tipologici di pregio, se si esclude l'affresco della volta del vanoscala e una meridiana su un prospetto interno. Tuttavia, il manufatto presenta una discreta omogeneità stilistica: nel corso del tempo non sono intervenute modifiche rilevanti, a eccezione di alcune piccole superfetazioni quali i terrazzi sulla corte principale o il volume che ospita i servizi igienici del piano primo, aggettante sulla corte stessa.

Il corpo secondario, verso ovest, presenta invece una corte chiusa, essendo i lati meridionale e occidentale occupati da piccoli edifici ad uso cantine di un solo piano fuori terra; la restante parte è disposta su due livelli (piano terra - primo).

Esso ospita al piano terra uffici e locali ad uso comune sul lato verso strada, oltre ad alcuni locali ad uso abitativo, più - come visto - una serie di piccole autorimesse, laboratori e cantine, oltre agli alloggi al piano primo.

Le due corti sono accessibili - a livello pedonale e carrabile - mediante due rispettivi androni prospicienti via Martiri della Libertà, e sono anche messe in comunicazione tra loro mediante un terzo androne carraio, situato in coincidenza della mezzeria del lato in comune alle due corti stesse.

Oltrepassata la corte centrale, un loggiato ad archi si apre su un'ampia e assai gradevole area a verde di proprietà esclusiva, situata in coincidenza del lato sud del complesso, e caratterizzata dalla presenza di un bel pozzo in muratura e di piccoli porticati ed edifici ad uso rustico (pollaio).

L'edificio è stato realizzato con una struttura di tipo tradizionale, con murature portanti in mattoni pieni, solai in *poutrelles* in ferro e laterizio, copertura in legno a due falde alla "lombarda" e manto in coppi vecchi di cotto.

Le finiture esterne comprendono un rivestimento superficiale con intonaco a base di calce idraulica, senza pittura, lattoneria in lamiera preverniciata, serramenti esterni in legno con persiane.

Le finiture interne sono completamente da rivedere (serramenti interni in legno, pavimentazioni in piastrelle di ceramica o graniglia), così pure gli impianti tecnologici, non a norma di legge.

Più in generale, l'edificio necessita di un radicale intervento di restauro e risanamento conservativo, non presentando allo stato attuale caratteristiche di abitabilità. Tuttavia, da

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

una prima analisi non si evidenziano problematiche dal punto di vista statico, quali cedimenti strutturali, fessurazioni, crepe, ecc.

Il fabbricato in oggetto ospita, come già accennato sopra, un totale di 23 unità immobiliari, ovvero n. 14 appartamenti e n. 9 autorimesse e/o depositi-cantine.

La superficie complessiva del lotto sul quale insiste il fabbricato ammonta a 1810,00 mq. circa, dei quali 862,00 mq risultano essere area scoperta, destinata a corte e giardino, e i rimanenti 948,00 di superficie coperta.

Complessivamente, la superficie lorda degli alloggi risulta essere pari a Mq. 1460,43, oltre a Mq. 10,50 di terrazzi, così suddivise: Mq. 305,51 al piano terra, Mq. 840,24 al piano primo, Mq. 314,69 al piano secondo.

Le altre destinazioni d'uso comprendono:

- Mq. 219,75 di laboratori/magazzini al piano terra;
- Mq. 112,50 di negozi al piano terra;
- Mq. 117,74 di portici e androni coperti;
- Mq. 118,32 di cantine al piano terra;
- Mq. 74,25 di autorimesse;
- Mq. 52,75 di sottotetto a uso deposito.
-

Ne deriva che la Superficie Commerciale complessiva del fabbricato in oggetto risulta essere pari a Mq. 1.763,86

Per il conteggio della superficie commerciale delle singole unità commerciali, lo scrivente ha utilizzato i seguenti coefficienti:

- abitazione 100%
- cantina 25%
- terrazzo 25%
- sottotetto a uso deposito 33%
- autorimessa 33%
- negozio 80%
- laboratorio e magazzino 50%

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

→ portico e androne 25%.

L'area scoperta di proprietà esclusiva non viene valutata a parte, ma viene conglobata nel valore dell'immobile.

4. CONSIDERAZIONI UTILI ALLA STIMA

Il complesso è situato in un'area adiacente al nucleo storico di Monticelli d'Ongina, valorizzato dalla presenza dell'imponente rocca di origine medievale.

Il centro di Monticelli d'Ongina, vocato per tradizione all'attività agricola e celebre per la coltivazione dell'aglio, ha assistito negli ultimi anni a un concreto tentativo di rilancio della propria economia mediante la realizzazione di un polo logistico, denominato "Magna Park".

Esso è situato sulla direttrice Piacenza-Cremona, città dalle quali dista rispettivamente 20 Km e 5 Km.

La discreta accessibilità da parte di autoveicoli, la buona disponibilità di parcheggi, la vicinanza alle direttrici del traffico locale e nazionale (i caselli autostradali di Caorso e Castelvetro Piacentino distano rispettivamente 6 e 5 km) costituiscono elementi in grado di determinare l'appetibilità dell'immobile in oggetto dal punto di vista commerciale.

Tuttavia, un'analisi puntuale del mercato immobiliare ha evidenziato l'esistenza di uno stallo nella richiesta di fabbricati aventi simili caratteristiche all'interno della stessa zona.

Il mercato immobiliare a Monticelli d'Ongina presenta caratteristiche di autosufficienza, e si rivolge quasi esclusivamente ai già residenti.

Il centro di Monticelli d'Ongina, in ultima analisi, non sembra possedere la stessa capacità di attrazione della vicina Castelvetro, sulla quale si riversa invece una discreta domanda di residenza in uscita dalla vicinissima Cremona.

Altro elemento da tenere in debita considerazione è il **mediocre stato di conservazione dell'edificio** stesso, il quale dovrà necessariamente essere oggetto di un radicale intervento di restauro e risanamento conservativo.

Inoltre, è necessario considerare che **esiste un diritto di abitazione a favore della Sig.ra Bussandri Anna**, nata a Villanova sull'Arda il 24.02.1911, C.F. BSSNNA 11B64 L980Q, sull'appartamento attualmente da lei abitato, sito al piano primo del corpo di fabbrica principale e censito al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al Fg. 20, Mapp. 209/3-25-26-27, via Martiri della Libertà, piano T-1-2, Cat. A02, Classe 2, Vani 7, Rendita Euro 415,75.

Nella valutazione delle singole unità immobiliari, lo scrivente ha tenuto in debito conto le considerazioni sopra esposte.

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

5. STIMA DEGLI IMMOBILI

Pertanto, alla luce di tutto ciò, lo scrivente attribuisce ai beni oggetto della presente stima il seguente valore, riferito alla data 01.02.2008:

→ Fabbricato a uso residenziale sito in Monticelli d'Ongina (Pc) in via Martiri della Libertà 95-107, censito al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al Fg. 20, Mapp. 209/3-25-26-27, Fg. 20, Mapp. 209/4-20-21-22, Fg. 20, Mapp. 209/6-15, Fg. 20, Mapp. 209/7, Fg. 20, Mapp. 209/8, Fg. 20, Mapp. 209/9, Fg. 20, Mapp. 209/10-39, Fg. 20, Mapp. 209/11-28-29, Fg. 20, Mapp. 209/12-13-14, Fg. 20, Mapp. 209/16, Fg. 20, Mapp. 209/17, Fg. 20, Mapp. 209/18, Fg. 20, Mapp. 209/19, Fg. 20, Mapp. 209/23-494/24, Fg. 20, Mapp. 209/32, Fg. 20, Mapp. 209/33, Fg. 20, Mapp. 209/34, Fg. 20, Mapp. 209/35, Fg. 20, Mapp. 209/36, Fg. 20, Mapp. 209/37, Fg. 20, Mapp. 209/38, Fg. 20, Mapp. 209/30, Fg. 20, Mapp. 209/31; il tutto per una superficie commerciale complessivamente pari a mq. 1.763,86

Mq. 1.763,86* € 450,00 = € 793.737,00

TOTALE GENERALE € 793.737,00

(Settecentonovantatremilasettecentotrentasette/00 Euro)

La presente relazione è chiusa in Piacenza, in data 05 marzo 2008.

Il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Battista Menzani